



# TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

## Esecuzione Immobiliare



VELA 2023 SPV S.r.l.



nei confronti di



N. Gen. Rep. **146/2025**  
Giudice: Dott. ROCCA Francesco  
Custode: IVG Vigevano



### RAPPORTO DI STIMA

**Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Lello Gorrini**

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2650*

*C.F.: [REDACTED] – P.Iva n. 02492580184*

*Con studio a Voghera (PV) – Via Crotta, 10 – CAP 27058*

*Telefono: 3406227069 – E-mail: dotting.lelogorrini@libero.it*



Giudice: Dott. Rocca Francesco  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini



## Premessa all'elaborato

Il sottoscritto Dott. Ing. Lello GORRINI, ha effettuato il sopralluogo in data 14 Ottobre 2025, alla presenza dell'IVG di Vigevano, previo avviso ai debitori eseguiti il [REDACTED], accedendo ai beni immobili identificandoli con esattezza, per poter dar corso ai rilievi metrici e fotografici, fondamentali per il buon esito delle operazioni peritali richieste dal caso.

Lo scrivente, a seguito dei rilievi effettuati ed attuando un confronto con la documentazione reperita presso i pubblici uffici, ha ritenuto di redigere un elaborato peritale senza la suddivisione in lotti, poiché il bene per sua natura non risulta essere indipendente.

## Bene immobile sito in Gravelona Lomellina (PV) Via Valdarengo 35

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Abitazione** sita in Gravelona Lomellina (PV), prospiciente il cortile esclusivo con accesso dalla via Valdarengo, in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/2 alla [REDACTED]

*in regime di comunione dei beni con* [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/2 al Sig. [REDACTED]

*in regime di comunione dei beni con* [REDACTED]

*L'intera quota è interessata dalla seguente esecuzione ed alla luce dei fatti, l'abitazione, non è comodamente divisibile in lotti.*

Trattasi attualmente di un'abitazione della tipologia appartamento, il cui sviluppo è su un unico livello al piano terra di un fabbricato di corte, l'unità è così composta: un ingresso con soggiorno/zona pranzo/angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio; l'accesso è diretto dal cortile ad uso esclusivo.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **87,00** mq, la corte sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **56,00** mq alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere in discreto stato di conservazione.

Identificati al Catasto Fabbricati: Intestati alla [REDACTED]

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/02/2008 Pratica n. PV0050491 in atti dal 19/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3277.1/2008)  
VARIAZIONE del 19/02/2007 Pratica n. PV0047215 in atti dal 19/02/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11381.1/2007)  
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/05/2006 Pratica n. PV0073853 in atti dal 04/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20897.1/2006)  
VARIAZIONE del 20/05/1998 in atti dal 20/05/1998 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA MACELLO CON CELLE FRIGO LOCALE DI DEPOSITO (n. E01451.1/1998)

Giudice: Dott. Rocca Francesco  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

2

DIVISIONE del 17/04/2007 Pratica n. PV0210413 in atti dal 17/04/2007 DIVISIONE (n. 15517.1/2007)  
 VARIAZIONE del 18/07/2000 Pratica n. 143493 in atti dal 18/07/2000 FRZ VAR P.E MAPP. 734 (n. 5236.1/2000)  
 VARIAZIONE del 20/05/1998 in atti dal 20/05/1998 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE  
 TOPONOMASTICA MACELLO CON CELLE FRIGO LOCALE DI DEPOSITO (n. E01451.1/1998)

<sup>(1)</sup> Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze dell'abitazione, in senso orario:

- a Nord: vuoto su cortile privato (particella 1828)
- a Est: in aderenza con il fabbricato confinante (particella 1830)
- a Sud: vuoto su cortile di proprietà (particella 1886)
- a Ovest: in aderenza con il fabbricato confinante (subalterno 5)

Coerenze dell'area di corte, in senso orario:

- a Nord: in aderenza con il fabbricato di proprietà (Subalterno 4)
- a Est: in aderenza con il fabbricato confinante (particella 1830)
- a Sud: in aderenza con il fabbricato confinante (particella 1830) e vuoto su cortile privato (particella 1527)
- a Ovest: vuoto su cortile di proprietà di terzi (particella 1885)

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Abitazione della tipologia appartamento individuata in un immobile a corte composto da due unità abitative e due locali accessori, la struttura è stata realizzata a seguito di un progetto di ristrutturazione avente all'interno una corte comune destinata in parte ad area di manovra o transito veicolare e pedonale.

L'unità si sviluppa su un unico livello al piano terra, il complesso immobiliare è individuato in una zona centrale del Comune di Gravellona Lomellina, il contesto è composto da numerose costruzioni ad uso abitativo con pertinenze, anche di recente ristrutturazione, le singole unità hanno caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente esecuzione.

La collocazione urbanistica e geografica, è interessata da un traffico veicolare modesto, il complesso immobiliare non è direttamente prospiciente la pubblica via, la stessa risulta interessata da un traffico prettamente locale al servizio degli immobili limitrofi.

La zona in generale, risulta servita da mezzi pubblici di superficie ed i servizi di primaria necessità sono agevolmente raggiungibili poiché inscrivibili in un raggio di circa 700 m.

L'abitazione è delimitata da una sagoma regolare, in discreto stato di conservazione.

**Caratteristiche zona:**

l'abitazione è localizzata in una zona centrale rispetto al nucleo cittadino

**Caratteristiche zone limitrofe:**

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Principali collegamenti pubblici (Km):**

i collegamenti pubblici, sono localizzati a circa 700 m di distanza per le fermate degli autobus, mentre la stazione ferroviaria più vicina (Vigevano) è individuata nel comprensorio comunale confinante a circa

9,50 km di distanza; mentre la strada provinciale 192 collega Cassolnovo a Gravellona è raggiungibile dopo un percorso di circa 350 m e permette il collegamento tra Vigevano e Mortara

#### Servizi offerti dalla zona:

i servizi offerti dalla zona sono quelli dei pubblici uffici (uffici comunali, banche e posta), attività commerciali al dettaglio (negozi e supermercati), il tutto è localizzato a breve distanza o nel centro abitato

### 3) STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, l'abitazione non risulta occupata dagli intestatari o dai loro familiari, si evidenzia la presenza di arredi ed effetti personali; dalle verifiche effettuate non vi sono contratti di locazione in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate, pertanto il bene è da ritenersi **Giuridicamente Libero**.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il [REDACTED]

132630303150 con atto a firma del Dott. LIGORI LUIGI (Notaio in Vigevano) in data 04/07/2007 al Repertorio n. 186336/13028; iscrizione a Vigevano, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 12/07/2007 al Registro Generale n. 9363 ed al Registro Particolare n. 2407.

Importo capitale: € 125.858,00

Importo ipoteca: € 188.787,00

Riferito limitatamente a corpo unico

##### 4.2.2. Pignoramento:

**Pignoramento:** derivante da Atto Giudiziario (atto esecutivo o cautelare – 726 verbale di pignoramento immobili) contro il [REDACTED]

con sede a Milano (MI) con Codice Fiscale: 13364700966; Atto Giudiziario del 07/04/2025, Repertorio n. 1676, dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Vigevano (PV), in data 29/04/2025, al Registro Generale n. 4044 ed al Registro Particolare n. 3023.

Il pignoramento colpisce entrambe le quote di 1/2 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

##### Abitazione:

*sono state riscontrate difformità urbanistiche-edilizie rispetto alla pratica edilizia presente presso l'archivio comunale.*

*In fase di sopralluogo è stata rilevata la traslazione della tramezza di divisorio tra camera da letto e disimpegno con la regolarizzazione dovranno essere verificati i rapporti aero-illuminanti.*

##### Regolarizzazioni:

*occorre procedere con una pratica edilizia in sanatoria*

Costo oblazione: 1.032,00 € (valore compreso tra 516 e 5.164 Euro secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/2001)

Costo professionista: 1.500,00 € (importo stimato alla data della redazione della presente)

Riferito limitatamente a corpo unico.

Giudice: Dott. Rocca Francesco

Custode: IVG Vigevano

Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

## 4.3.2. Conformità catastale:

**Abitazione:**

vi sono difformità catastali relative alla traslazione della tramezza di divisorio tra camera da letto e disimpegno.

La destinazione d'uso dei vani ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e con l'ultima pratica edilizia in atti.

**Regolarizzazioni:**

occorre procedere con un rilievo strumentale al fine di redigere le nuove planimetrie con modello DOCFA

Costo professionista: 1.000,00 € (importo stimato alla data della redazione della presente)

Riferito limitatamente a corpo unico.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025/2026 0,00 €

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Cause in corso: non vi sono altre cause in corso

Atti ablativi: non vi sono atti ablativi

Allo scrivente non è pervenuto il regolamento di condominio con la relativa tabella millesimale probabilmente perché mai costituito

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari: il [REDACTED] per la quota di 1/2 di comunione legale e la

[REDACTED] per la quota

I [REDACTED] acquistavano i beni

con **atto di compravendita** a firma

04/07/2007 al Repertorio n. 186335 e Raccolta n. 13027; trascritto a Vigevano presso la Conservatoria dei RR. II in data 12/07/2007 al Registro generale n. 9361 e Registro particolare n. 5606.

**Proprietario dal 04/07/2007 ad oggi**

Riferito limitatamente a corpo unico

*Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà al ventennio.*

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] a di 1/2 di comunione legale e la Sig.ra

[REDACTED] i comunione legale

[REDACTED] ano i beni da [REDACTED] **atto di**

**compravendita** a firma del Dott. Catalano Gianluca (notaio in Mede), redatto in data 25/07/2000 al Repertorio n. 186335; trascritto a Vigevano presso la Conservatoria dei RR. II in data 01/08/2000 al Registro generale n. 7196 e Registro particolare n. 5000.

**Proprietari dal 25/07/2000 al 04/07/2007****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, è stata individuata solo una pratica edilizia:

**Denuncia di Inizio Attività per Esecuzione di Opere Edilizie** inoltrata al Comune di Gravellona Lomellina e protocollata in data 21/12/2006 al numero 10559 corredata di un progetto relativa alle Modifiche interne per miglior ripartizione degli spazi e modifica aperture in abitazione esistente.

**Denuncia di Fine Lavori** inoltrata al Comune di Gravellona Lomellina e protocollata in data 23/03/2007 al numero 2678 per lavori di: Modifiche interne e modifiche aperture.

Riferito limitatamente a corpo unico

Giudice: Dott. Rocca Francesco

Custode: IVG Vigevano

Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

## Descrizione dell'abitazione di cui al punto A

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Abitazione** sita in Gravellona Lomellina (PV), prospiciente il cortile esclusivo con accesso dalla via Valdarengo, in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/2 alla [REDACTED]

*in regime di comunione dei beni con* [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/2 al [REDACTED]

*in regime di comunione dei beni con* [REDACTED]

Trattasi attualmente di un'abitazione della tipologia appartamento, il cui sviluppo è su un unico livello al piano terra di un fabbricato di corte, l'unità è così composta: un ingresso con soggiorno/zona pranzo/angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio; l'accesso è diretto dal cortile ad uso esclusivo.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **87,00** mq, la corte sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **56,00** mq alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere in discreto stato di conservazione.

Identificati al Catasto Fabbricati: Intestati alla [REDACTED]

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/02/2008 Pratica n. PV0050491 in atti dal 19/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3277.1/2008)  
 VARIAZIONE del 19/02/2007 Pratica n. PV0047215 in atti dal 19/02/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11381.1/2007)  
 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/05/2006 Pratica n. PV0073853 in atti dal 04/05/2006  
 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20897.1/2006)  
 VARIAZIONE del 20/05/1998 in atti dal 20/05/1998 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA MACELLO CON CELLE FRIGO LOCALE DI DEPOSITO (n. E01451.1/1998)

DIVISIONE del 17/04/2007 Pratica n. PV0210413 in atti dal 17/04/2007 DIVISIONE (n. 15517.1/2007)  
 VARIAZIONE del 18/07/2000 Pratica n. 143493 in atti dal 18/07/2000 FRZ VAR P.E MAPP. 734 (n. 5236.1/2000)  
 VARIAZIONE del 20/05/1998 in atti dal 20/05/1998 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA MACELLO CON CELLE FRIGO LOCALE DI DEPOSITO (n. E01451.1/1998)

L'unità immobiliare, è stata interessata da un intervento di manutenzione in anni recenti (2007), su iniziativa dei precedenti proprietario, si conoscono solo parzialmente i particolari degli interventi già effettuati sull'immobile.

Il fabbricato d'abitazione è individuato al piano terra di un fabbricato residenziale costituito da due piani fuori terra, con ingresso semi indipendente da un cortile comune in uso alle altre unità abitative direttamente prospiciente una porzione di cortile ad uso esclusivo, sia il fronte principale che secondario hanno uno sviluppo lineare su fronti opposti uno a ridosso della corte e l'altro dei un'area di proprietà di terzi; il tutto origina un fabbricato riconducibile ad una casa di corte.

L'altezza interna all'abitazione, rilevata in fase di sopralluogo, è pari a 3,00 m per tutto il piano terra (valori corrispondenti alla scheda catastale).

#### **Dotazioni condominiali:**

L'immobile in oggetto non è inserito in un ambito condominiale.

#### **Abitazione:**

##### ***descrizione dell'unità***

L'abitazione è caratterizzata da due distinti affacci, il principale a Sud che è direttamente prospiciente sul cortile privato ad uso esclusivo e dalla porzione confinante (gravato da servitù di passaggio), mentre quello a Nord è a ridosso di una modesta area di proprietà di terzi.

Attualmente l'abitazione si sviluppa su un unico livello, così composto: un ingresso con soggiorno, zona pranzo e cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio; l'ingresso principale è direttamente prospiciente l'area esterna destinata a cortile ad uso esclusivo.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità è in discreto stato di manutenzione, si rileva una parziale cura nelle finiture sia interne che esterne. Non sono pervenute allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti o delle dichiarazioni di rispondenza.

**Particolari pregi:** il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi sufficientemente ampi.

#### **Abitazione con area pertinenziale**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<b>Piano terra</b>					
Soggiorno/cucina/due camere/ bagno/disimpegno	87,00	1,00	87,00	Nord-Sud	Discrete
Cortile esclusivo fino a 25 mq	25,00	0,10	2,50	Sud	Discrete
Cortile esclusivo oltre a 25 mq	31,00	0,02	0,62	Sud	Discrete
<b>Totale</b>	<b>143,00</b>		<b>90,12</b>		
<b>Totale (arrotondato)</b>	<b>143,00</b>		<b>90,00</b>		

#### **Caratteristiche descrittive: dati rilevati in fase di sopralluogo**

*Fondazioni (struttura):* Materiale-tipologia: fondazione continua in calcestruzzo o mattoni pieni (presunto)  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* Materiali: muratura di mattoni pieni o semi-pieni (presunto)  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Travi (struttura):* Materiale: in calcestruzzo armato (presunto)  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* Tipologia: in latero cemento  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Muratura (struttura):** Tipologia: muratura in laterizio con soprastante intonaco  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Copertura (struttura e rivestimento)** Tipologia: doppia falda in legno con tegole  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Infissi interni (componente edilizia):** Tipologia: pannello unico senza vetro interposto  
Condizioni: discrete  
Materiale: legno  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Infissi esterni (componente edilizia):** Tipologia: ad ante in legno con doppi vetri  
Protezioni esterne: oscuranti con persiane in legno  
Condizioni generali: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Plafoni (componente edilizia):** Materiale: intonaco al civile  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Pareti (interne):** Materiale: in laterizio con soprastante intonaco  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Balconi/terrazzi (struttura)** Materiale: non presente  
Condizioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Rivestimento (componente edilizia):** Ubicazione: non presente  
Materiale:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Pavimenti (componente edilizia):** Ubicazione: in tutti i vani  
Materiale: piastrelle di ceramica  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Pavimenti esterni (componente edilizia):** Ubicazione: marciapiede/cortile  
Materiale: in battuto di cemento  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Portone di ingresso (componente edilizia):** Tipologia: porta blindata in legno e serratura di sicurezza  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Antenna collettiva (componente edilizia):** Tipologia: impianto privato ad uso della sola abitazione  
Condizione: discreta  
Certificazione: presente in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Antifurto (componente edilizia):** Tipologia: non presente  
Certificazioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Gas (impianto):** Alimentazione: presente nel vano cucina  
Condizioni: presumibilmente buone  
Certificazioni: non presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Elettrico (impianto):** Tipologia: sotto traccia  
Condizioni: presumibilmente buone  
Certificazioni: non presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott. Rocca Francesco  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Fognatura (impianto):* Tipologia: tratto privato collegato alla linea comunale  
Condizioni: presumibilmente buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Telefonico (impianto):* Tipologia: derivazione da linea pubblica  
Condizioni: presumibilmente buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Citofonico (impianto):* Tipologia: linea privata ad uso della singola utenza  
Condizioni: presumibilmente buone  
Certificazioni: non presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Idrico (impianto):* Alimentazione: derivazione da linea pubblica  
Condizioni: presumibilmente buone  
Certificazioni: non presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Termico (impianto):* Tipologia: caldaia murale e radiatori in ghisa  
Condizioni: buone  
Certificazioni: presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Scala interna/esterna (componente edilizia):* Tipologia: non presente  
Condizioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Certificazione energetica:* documentazione da redigere a seguito di incarico ad un professionista abilitato e regolarmente iscritto all'albo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Ascensore(impianto)* Tipologia: non presente  
Condizioni:  
Certificazioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Condizionamento (componente edilizia):* Tipologia: non presente  
Condizioni:  
Certificazioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il metodo di valutazione ritenuto adeguato per l'immobile in trattazione, si richiama al criterio convenzionale di superficie lorda, come espletato e descritto nel D.P.R. 23 Marzo 1998, n. 138.

Per determinare il valore economico rapportato a metro quadrato, lo scrivente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la Camera di Commercio di Pavia, confrontato e ragguagliato con le vendite effettive per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

### 8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia-Gravellona Lomellina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2024/2025 Prezziario Immobili in Gravellona Lomellina, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del Comune di Gravellona Lomellina.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Rocca Francesco  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione e corte	90,00	€ 74.700,00	€ 74.700,00
<b>Totale</b>		€ 74.700,00	€ 74.700,00

ABITAZIONE: il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo 830,00 €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. Abitazione e corte	€ 74.700,00
<b>Totale</b>	<b>€ 74.700,00</b>

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 3.532,00
------------------------------------------------------------------------	------------

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 60.000,00  
 (Euro sessantamila/00)

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile per lo stato di possesso -00% (*abbattimento economico nullo*)

€ 60.000,00  
 (Euro sessantamila/00)

Voghera, li 23 Ottobre 2025

Il perito estimatore  
 Dott. Ing. Lello GORRINI

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico a colori dei singoli lotti

*Documentazione richiesta dal perito:*

- Copia della pratica edilizia in atti
- Copia atto di compravendita
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Visure aggiornate per soggetto e storiche
- Estratto di mappa aggiornato
- Scheda catastale attuale
- Ricerca contratti di locazione registrati
- Quotazioni OMI e Geopoi recenti